

TEMPLES DE LA CONSOMMATION

Toujours plus : pourquoi les centres commerciaux géants recouvrent la France

par [Rachel Knaebel](#) - 26 novembre 2013

Il en pousse partout de nouveaux : Aéroville, l'Atoll, Europa City, So Ouest, My Place, Rives de l'Orne, Confluence... Les centres commerciaux ne connaissent pas la crise. La France est le pays d'Europe de l'Ouest où s'ouvrent le plus de ces mini-villes faites d'escalators et de galeries marchandes. En période de recul du pouvoir d'achat et de baisse de leur fréquentation, pourquoi ces temples de la consommation se multiplient-ils, malgré tout ? Quels profits en retirent leurs promoteurs ? Quels intérêts y trouvent les élus ? Enquête sur une nouvelle bulle spéculative.



Plus de 50 centres commerciaux sont actuellement en construction en France ! Le pays en compte déjà pourtant plus de 740. Et leur fréquentation est en baisse depuis 2008, tout comme leur chiffre d'affaires [1]. Qu'importe ! En région parisienne, des centaines de milliers de mètres carrés de surfaces commerciales sont sorties de terre en quelques années. S'y ajoutent une vingtaine de rénovations ou d'extensions en cours sur tout le territoire [2]. Le rythme de création des implantations commerciales ne cesse de s'accélérer depuis dix ans. « *Tous les ans, la surface commerciale augmente de plus de 3% alors que la consommation évolue à moins de 1%* », [constate](#) l'Assemblée des communautés de France, qui fédère les élus d'intercommunalités.

Certains projets rivalisent de gigantisme. Un exemple de ces futurs mastodontes du commerce : Europa City, développé par Auchan dans le Val d'Oise. 230 000 m² de commerces (l'équivalent de 33 terrains de foot !), 2 700 chambres d'hôtel, 20 000 m² de restaurants, 50 000 m² de parc d'attraction ! Et même une piste de ski *indoor* de 300 mètres de long, à 30 minutes de Paris... L'ouverture est prévue en 2020. La liste des autres temples de la consommation en projet est longue : Aéroville (octobre 2013 près de Roissy), Ilô (novembre 2013 à Epinay-sur-Seine), Atoll (ouvert en 2012 à Angers), le Millénaire (Aubervilliers), Confluence (Lyon), So Ouest (Levallois-Perret), Lillenum (Lille) ou Val Tolosa (en projet près de Toulouse)... Dans cette course effrénée, la France [devance](#) tous les autres pays d'Europe de l'Ouest. Pourquoi cet engouement des promoteurs, alors que la consommation et la fréquentation ne suivent pas ?

Une bulle spéculative qui gonfle, qui gonfle !

Beaucoup de projets ont été initiés avant la crise de 2008. Mais de nouveaux ont été lancés depuis. « *Nombre des implantations sont davantage guidées par la finance que par la pertinence commerciale*, explique Philippe Schmit, de l'Assemblée des communautés de France (AdCF). *Le risque est que nous soyons entrés dans une bulle spéculative du commerce, qui gonfle, qui gonfle, et qui est sans aucun lien avec la capacité locale de consommation.* » D'où vient cette spéculation ? Les développeurs de centres commerciaux sont pour la plupart de grands groupes, actifs en Europe, voire au-delà. Des acteurs majeurs de la grande distribution, comme Carrefour (et sa filiale Carrefour Property), Auchan (via sa filiale Immochan, avec ses 342 centres commerciaux dans 12 pays). Ou des sociétés spécialisées dans le développement immobilier. Comme Unibail-Rodamco, à la tête des projets Aéroville à Roissy et Val Tolosa, et nouveau propriétaire du Forum des Halles de Paris [3]. Ou Klépierre [4], Altarea-Cogedim, ainsi que le groupe Frey, spécialisé dans les parcs commerciaux en plein air, comme les SO Green (Seclin), Be Green (Troyes) ou O'Green (Agen) [5].



Ces quatre entreprises sont des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC), un statut créé en 2003. Une SIIC est une société foncière qui redistribue à ses actionnaires au moins 85% des loyers perçus et 50% des plus-values réalisées, en échange d'une exonération d'impôt sur les sociétés [6]. Un statut qui a largement aidé à l'émergence de géants français des centres commerciaux, estime Christophe Cuvillier, le patron d'Unibail-Rodamco. Si 60% des activités du groupe sont en France, plus de 90% de ses actionnaires sont étrangers. Ces développeurs se trouvent au cœur de la spéculation des marchés financiers. « *A partir des années 2000, les investisseurs (de l'immobilier commercial) ont été de plus en plus nombreux à suivre une logique financière. Celle-ci consistait à valoriser leurs murs à partir des loyers qu'ils sont susceptibles de générer dans le futur* », détaillait en 2011 le chercheur en économie et urbanisme Pascal Madry, dans un article intitulé « Le commerce entre dans sa bulle ». La valeur des murs sert ensuite aux SIIC « *à garantir de nouveaux appels de fonds pour la réalisation de nouvelles opérations* ». Une fuite en avant infinie !

Des élus accros aux centres commerciaux

Mais comment ces projets, en concurrence les uns avec les autres, peuvent-ils voir le jour ? Les centres commerciaux de plus de 1 000m² nécessitent une autorisation spécifique pour s'implanter. Celle-ci est accordée par les commissions départementales d'aménagement commercial (CDAC), qui les refusent rarement. L'an dernier, plus de 88% des demandes ont été acceptées. Les CDAC sont composées d'élus locaux et de personnes qualifiées en matière de consommation, de développement durable et d'aménagement du territoire. « *Les élus sont majoritaires dans les commissions. Et ils ne contestent presque jamais les projets* », témoigne Bernard Loup, porte-parole du collectif pour le Triangle de Gonesse, opposé au projet de centre commercial Europa City.

En tant que représentant d'une association environnementale, Bernard Loup siège régulièrement au sein de la CDAC du Val d'Oise et vote souvent contre les projets. Ils sont peu nombreux à faire de même. Comme sur ce « village des

marques » (parc commercial en plein air de boutiques de marques dégriffées, aménagé sous forme de village traditionnel) en projet dans une commune de 2 000 habitants. « *Presque tous les élus du secteur se sont exprimés en faveur du projet.* » Bernard Loup a déposé un recours auprès de la Commission nationale d'aménagement commerciale (Cnac), où siègent principalement des hauts-fonctionnaires, moins bienveillante en matière d'autorisations : en 2012, elle n'a donné son aval qu'à 56% des surfaces. Retoqué au niveau national, le projet est pourtant repassé en CDAC quelques mois plus tard, un rien modifié, et a été de nouveau autorisé. Pour éviter un deuxième recours de Bernard Loup, le maire de la commune lui propose alors un « *partenariat* » et même « *une subvention pluriannuelle à l'association d'un montant significatif au regard du budget annuel, qui pourrait être consacrée à des études ou à des expertises* » [7]. L'association de Bernard Loup a refusé. Tous les requérants font-ils de mêmes ?

Tout le monde veut son Ikea

« *Curieusement, certains recours (en Cnac) sont retirés par les requérants avant d'être jugés...* », note *Le Canard enchaîné* dans un article du 25 septembre 2013 [8]. « *Sans modification du fonctionnement des CDAC et du mode d'autorisation des centres commerciaux, le phénomène des nouvelles ouvertures et de sur-offre ne peut que s'accélérer* », conclut Bernard Loup. Les élus sont souvent favorables à ces projets, qui fournissent aussi aux territoires des revenus fiscaux conséquents. En Seine-Saint-Denis, le centre commercial Le Millénaire rapporte ainsi 1 à 2 millions d'euros annuels de taxe foncière à la ville d'Aubervilliers, qui en a bien besoin. Et 1,5 million d'euros de contributions équivalentes à l'ancienne taxe professionnelle à la communauté d'agglomération de Plaine commune.

L'enjeu est aussi d'affirmer l'attractivité de sa commune face aux autres. « *Un élu d'une ville de 20 000 habitants qui voit tous les samedis sa commune se vider parce que ses habitants vont à 50 kilomètres dans le grand centre commercial moderne voisin, se sent victime d'une double-peine. Il va perdre ses commerces de centre-ville et n'a aucun bénéfice en termes de développement. Il va alors ouvrir sa périphérie à des parcs commerciaux* », résume Philippe Schmit.



« *Nous avons réalisé l'Atoll parce qu'on avait un manque d'équipement à Angers dans le domaine du meuble et de la maison. Les acheteurs, en particulier les moins de 30 ans qui représentent la moitié de la population angevine, allaient à Nantes, Rennes ou Tours* », rapporte Daniel Loiseau, vice-président (PS) de la communauté d'agglomération d'Angers chargé du développement économique. « *On nous a vendu l'idée que Nantes et Tours avaient un Ikea, donc Angers devait également se doter d'un pôle commercial centré sur la maison et le meuble* », confirme Nicolas Gouon, animateur du groupe local EELV à Angers.

Des élus en situation de conflit d'intérêt ?

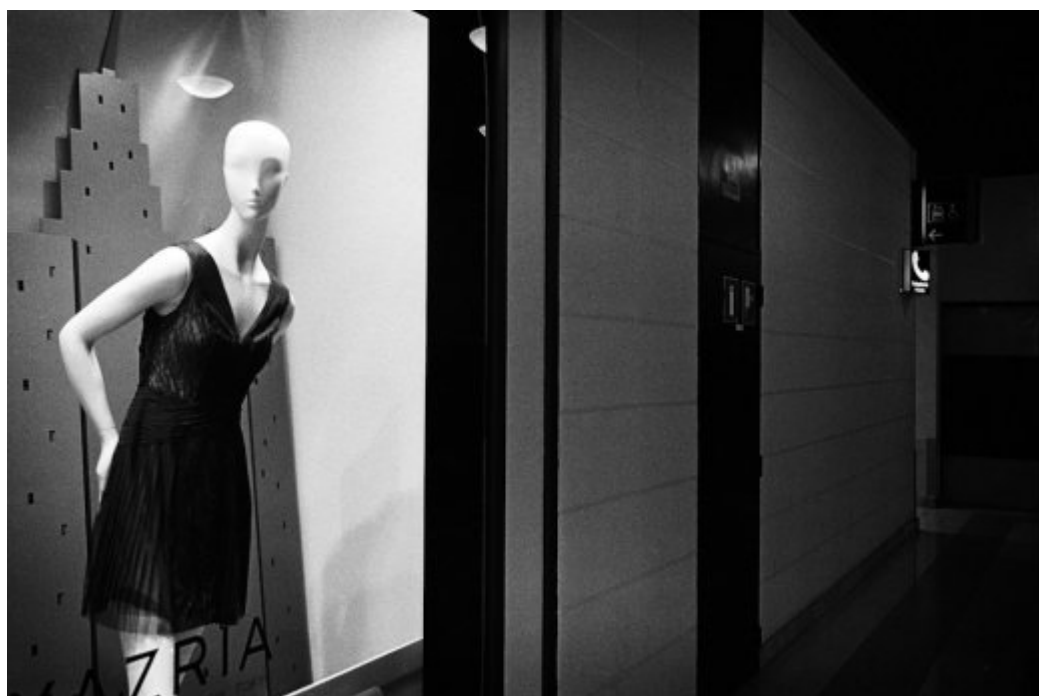
Les développeurs comme Unibail ou Klépierre, qui encaissent chacun près d'un milliard d'euros de loyers annuels grâce à leurs centres commerciaux, ont-ils besoin de faire pression sur les élus pour que ceux-ci leur ouvrent les

bras ? Au sein des CDAC, les élus prennent parfois les promesses des développeurs pour argent comptant. Existe-t-il pour autant des conflits d'intérêt ? Dans un ouvrage qu'il a co-écrit sur la grande distribution [9], Vincent Lecoq, délégué de l'association Anticor dans le sud-est, recense de nombreux cas dans les années 1980 et 1990. La situation a-t-elle changé depuis ? « *C'est sûrement moins visible. Mais il y a toujours des marchés bidons, des surfacturations des espaces de pubs...* », estime Vincent Lecoq.

A Paris, des factures du journal électoral d'Anne Hidalgo, première adjointe du maire de Paris et candidate à la succession, ont été réglées « *par des promoteurs immobiliers* », rapporte un article du *Canard enchaîné* daté du 5 mai 2010. « *Ces sociétés qui se sont offert à prix d'or des pages entières dans une feuille que personne ne lit, continuent d'être en affaire avec l'Hôtel de Ville. Un mélange des genres d'autant plus détonnant qu'Anne Hidalgo est en charge de l'architecture et de l'urbanisme à la Mairie* », rappelle l'hebdomadaire. « *Des bétonneurs ont ainsi acheté la quasi-totalité des 10 pages de pub (sur 32) d'« Objectif 15 », destiné aux électeurs du XVI^e arrondissement.* » A côté de Vinci ou Nexity, Unibail – qui a racheté en 2010 le Forum des Halles – figure également sur cette liste de « *bienfaiteurs* », nous apprend le journal satirique.

Des centres commerciaux « innovants, connectés et écolos »...

Recettes fiscales, attractivité du territoire, communication politique... Autant d'éléments qui poussent les élus à vouloir des centres commerciaux sur leur territoire. D'autant que ceux qui s'ouvrent en France sont vendus par leurs promoteurs comme des équipements de « *nouvelle génération* », toujours « *innovants* » et qui seraient des « *lieux de vie* ». Ils ressemblent moins aux anciens hypermarchés assortis d'une galerie marchande, et plus aux *shoppings malls* américains. Leur architecture, comme celle de l'Atoll d'Angers, change, nous assure-t-on, des centres classiques. Cette fois, le bâtiment est « *unique et beau* » comme le qualifie son promoteur, la Compagnie de Phalsbourg. Ces nouveaux centres peuvent même être « *poétique(s)* » [avance](#) le directeur de cette société, Philippe Journo, au sujet d'un nouveau projet près de Rennes. Et pourquoi pas « *à la fois connecté, global et émotionnel* », selon [Altarea-Cogedim](#) !



Forcément, ces nouveaux centres se veulent écolos ! Leur lien à la nature consiste souvent à planter des arbres (plusieurs centaines à l'Atoll d'Angers, deux milliers annoncés à Val Tolosa), à limiter les consommations énergétiques et à travailler le recyclage. Est-ce assez pour se targuer d'être écologique, quant ces projets construisent aussi des milliers de places de parking ? « *À Angers, on nous a vendu un éco-parc ! C'est comme ça que l'Atoll est nommé. Mais ça n'a pas plus de sens que de dire que l'aéroport de Notre-Dame-des-Landes est écologique parce que le bâtiment est HQE (haute qualité environnementale), commente Nicolas Gouon, d'EELV Angers. Il y a des éléments qui par nature sont anti-écologiques. L'Atoll a un bâtiment HQE. Ses pratiques de recyclage et la place accordée aux espaces verts sont respectables. Mais un tel parc commercial reste antinomique avec le développement durable.* » Nous ne sommes pas vraiment dans les filières courtes ou les commerces de proximité. Encore moins dans la sobriété.

Dans le domaine, la palme de la communication revient sans doute à Europa City dans le Val d'Oise, [lauréat](#) 2012 du prix Pinocchio des Amis de la terre. Le promoteur, Auchan, assure en effet « *mettre le développement durable au cœur du projet* », mais va sacrifier 80 hectares de terre agricole fertile pour les remplacer par un immense complexe touristique avec piste de ski. Et présente son projet comme « *environnementalement positif* »...

Que deviennent les centres commerciaux abandonnés ?

Derrière le vert des discours, la réalité est beaucoup moins « durable ». A côté de ces nouveaux centres commerciaux « *innovants* » et « *inédits* », les centres-villes français se portent de plus en plus mal. Le taux de vacance des commerces y est [en hausse](#), et dépasse même 10 % dans 46 villes du pays. « *Il n'y a pas d'étude officielle en France sur l'effet des centres commerciaux sur les petits commerces, mais il existe des études américaines : les effets ne se font sentir qu'après environ cinq ans*, explique Vincent Lecoq, auteur de *Le « toujours moins cher » : à quel prix ?*. *Au début, les petits commerçants font appel à leurs fonds propres pour compenser la baisse de leur chiffre d'affaire. Or, cette période de cinq ans, c'est presque une législature locale. Ce n'est donc pas le maire qui voit ouvrir le centre commercial qui va devoir gérer le problème politique de la fermeture des petits commerces. Lui, il a le bénéfice de la création d'emplois, des revenus fonciers...* »



Un autre problème se dessine : celui des futures friches. Les États-Unis ont connu une vague de faillites de leur *shopping centers* durant la dernière décennie [10]. Une fois abandonnés, les immenses bâtiments reviennent... à la charge des collectivités. Le centre commercial O'Parinor à Aulnay-sous-Bois semble par exemple en mauvaise posture. Il est situé à moins de 10 km et à quatre stations de RER du futur centre commercial Aéroville (Roissy). Plus de cinquante des enseignes du premier se trouvent aussi dans le deuxième. « *Avec l'arrivée de complexes comme Aéroville, il est à prévoir que des centres existants comme O'Parinor ou Bobigny 2 seront mis à mal dans les cinq ans* », fait remarquer Alain Amédro, vice-président (EELV) de la région Ile-de-France. Une crainte que partage le directeur de l'Établissement public d'aménagement Plaine-de-France, Damien Robert, qui soutient pourtant Europa City : « *Nous nous inquiétons en effet des risques de friches. Il y a un certain nombre de centres existants qui s'appêtent à souffrir, surtout ceux dits de destination, où l'on se rend en voiture.* » Les nouveaux équipements n'attirent pas toujours les volumes de consommateurs espérés. Le centre commercial du Millénaire à Aubervilliers a souffert à ses débuts du manque d'infrastructures d'accès (nouvelles stations de métro, tram...) qui n'étaient pas encore prêtes. La Fnac a quitté le complexe à l'automne, faute d'une rentabilité suffisante.

L'emploi local, un argument en trompe-l'œil

Malgré tout, les élus locaux espèrent que ces projets serviront à mieux aménager leur ville, et permettront de créer de l'emploi. Un argument de taille dans certains territoires où le chômage est élevé. À Aéroville, les promoteurs et les collectivités ont annoncé la création de 2 600 emplois. Plus de 9 000 candidats se sont présentés au premier forum de recrutement. Au final, 1 200 à 1 600 postes auraient été pour l'instant créés. Le bilan précis n'est pas encore disponible. À Val Tolosa-Portes de Gascogne, le promoteur Unibail promet 3 000 créations de postes. Mais,

dans l'[autorisation](#) donnée au projet par la Cnac en 2008, il est question de « *plus de 1 000 emplois équivalent temps plein* ». « *Dans le document de la préfecture, c'est 1 785 ! Les chiffres changent tout le temps* », déplore Jutta Dumas, du collectif Gardarem la Ménude, qui s'oppose au projet.

À Europa City, le volume des emplois promis est à l'échelle de son gigantisme : plus de 17 000, dont environ 11 500 emplois directs, d'après une [étude](#) du cabinet Sémaphore. « *Nous avons demandé au cabinet d'étude s'ils avaient pris en compte les emplois possiblement détruits dans d'autres centres commerciaux. La réponse a été : "Ce n'était pas la commande"* », rapporte Bernard Loup. L'enjeu de l'emploi est bien souvent un trompe-l'œil... Sans compter que les emplois créés sont plutôt mal payés. A Aéroville, il s'agira d'« *une majorité de CDI* », selon Patricia Fizet, chargée de mission à l'agglomération Terres de France. Avec 70% de temps plein, en grande partie payés au Smic [11]. L'essentiel des postes proposés dans un centre commercial, même quand il se revendique « 4 étoiles » comme Aéroville, concerne des emplois de vendeurs, d'employés polyvalents de restauration, d'employés de la sécurité et du nettoyage. Des métiers souvent mal rémunérés.

Concurrence effrénée et fin du repos dominical

« *Il y a un risque de course en avant. Que les centres existants, pour se maintenir, se développent encore plus* », regrette Alain Amédéo. Le centre O'Parinor (Aulnay-sous-Bois) prévoit d'ouvrir en 2014 un multiplexe pour tenir tête à celui d'Aéroville, qui abrite un cinéma, le premier du groupe de Luc Besson. « *Ils sont dans une concurrence effrénée, sans voir que celle-ci ne garantit pas leur survie et amène en plus une logique de destruction du travail, avec les demandes d'ouverture le dimanche. Ce sont finalement les salariés qui en font les frais.* »

O'Parinor réclame d'ouvrir les dimanches pour jouer d'égal à égal avec Aéroville, qui a le droit de commercer 7 jours sur 7 puisqu'il se trouve en zone aéroportuaire. Le maire (PS) d'Aubervilliers, Jacques Salvator, plaide également pour l'ouverture dominicale de centre commercial du Millénaire : « *Pas pour toujours, mais au moins ces prochaines années, le temps que les infrastructures publiques d'accès arrivent et que le centre soit rentable.* » Le même débat a lieu à Angers autour de l'Atoll. Pour Christophe Lecompte, secrétaire national de la fédération du commerce du syndicat FO, « *c'est une stratégie du patronat de dire qu'il faut ouvrir le dimanche à cause de la concurrence.* » Le syndicaliste rappelle que l'une des premières grèves des employés des grands magasins parisiens, ancêtres des centres commerciaux, a eu lieu en 1869 pour... le repos dominical. Dans la concurrence effrénée entre centres commerciaux, pas sûr que les salariés y gagnent. Ni les consommateurs.

Rachel Knaebel

Photos : CC Chris Ford (Une et 2ème photo) / Ivan Constantin (Photos noir & blanc)

Notes

[1] Selon les chiffres du Conseil national des centres commerciaux.

[2] [Source](#) : CBRE, Le commerce en France, Étude annuelle 2013.

[3] Le groupe possède plus 80 centres, dont une trentaine en France

[4] propriétaire d'une centaine de centres en France, dont Le Millénaire, Val d'Europe, Rives d'Arcins...

[5] Il existe encore d'autres sociétés spécialisées dans le développement immobilier qui investissent dans les centres commerciaux en France : La Compagnie de Phalsbourg, à l'origine de l'Atoll d'Angers, qui a à son compte 13 autres projets réalisés ou en cours ; ou Apsys, qui possède ou développe une quinzaine de centres en France et d'autres en Pologne. Le développeur britannique Hammerson gère une dizaine de centres français, dont O'Parinor et Italie Deux, et a une poignée de projets en cours.

[6] Ces pourcentages doivent être relevés dans la nouvelle loi de finances. Les dividendes sont imposés entre les mains des actionnaires qui les perçoivent.

[7] Ces propositions lui ont été transmises via un e-mail, que nous avons lu : « *L'objectif est de vous associer pleinement à la conception du projet selon les modalités ci dessous : Une étroite association à la conception du permis de construire (notamment au regard du traitement des façades, de la composition paysagère, des aménagements piétonniers, du choix des végétaux, etc ...). La prise en charge financière d'une étude faune et/ou flore d'ampleur significative (couloirs écologiques interdépartementaux pour la faune, par exemple) avec observations d'été et d'hiver* », écrit l'élu. Tout cela pour « *sortir de cette logique frontale de manière constructive : nous, associations, entreprises et élus devront œuvrer ensemble pour l'intérêt général* », explique le maire dans son mail. Avant de terminer : « *Ce type de partenariat pourrait faire figure d'un nouveau mode de relations entre les associations environnementales, les entreprises et les collectivités.* »

[8] « Les grandes surfaces fomentent un coup d'état »

[9] Le « *toujours moins cher* » : à quel prix ?, paru en mars 2013 aux Éditions Yves Michel.

[10] Voir, par exemple, ces articles du [New York Times](#) et du [Wall Street Journal](#).

[11] Selon une évaluation de la Maison de l'emploi de l'est du Val d'Oise.

Cet article vous a intéressé ? Basta ! a besoin de ses lecteurs pour poursuivre son travail, faites un don sur [bastamag.net](http://www.bastamag.net).

Basta ! (<http://www.bastamag.net>) est un site d'information indépendant sur l'actualité sociale et environnementale. Constitué d'une équipe de journalistes et de militants associatifs, Basta ! contribue à donner une visibilité aux enjeux écologiques, aux actions citoyennes, aux revendications sociales, aux mouvements de solidarité et aux alternatives mises en œuvre.